

22.3.2020

סקייליין מדווחת על שיא בתוצאות התפעוליות בשנת 2019 ומעדכנת

בנוגע להשפעות על החברות כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה

- ה-EBITDA המתואם בשנת 2019 עלה בכ-10% לעומת התקופה המקביל אשתקד לכ-40.7 מיליון דולר קנדי בהשוואה לכ-37 מיליון דולר קנדי ב-2018;
- ההכנסות בשנת 2019 הסתכמו בכ-235.2 מיליון דולר קנדי;
- ה-NOI מנכסים זהים בשנת 2019 הסתכם בכ-41.6 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-6.5% ביחס לכ-39 מיליון דולר קנדי ב-2018;
- ה-FFO בשנת 2019 הסתכם בכ-18.3 מיליון דולר קנדי;
- בחודש דצמבר 2019, החברה איכלסה ובצעה סגירה פיננסית של 98% מיחידות הדיור ב-Lakeside Lodge;
- סך המזומנים וקווי אשראי זמינים ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו בכ-47 מיליון דולר;
- באוקטובר 2019 אישרה מידרוג את דירוג ה-Baa1 הנוכחי עם תחזית יציבה והסירה את אגרות החוב של החברה מרשימת המעקב (credit watch);
- סקייליין מגיבה באופן אגרסיבי להשפעת נגיף הקורונה ומחזיקה יתרות נזילות הגבוהות על מנת להתמודדות עם המשבר העולמי הזה;
- לסקייליין שיעור נמוך של כ-42.5% בסך החוב נטו לסך הנכסים נטו, נכון ל-31 בדצמבר 2019 (שירד מ-45.3%), ולרשותה משאבים פיננסיים נזילים משמעותיים שעשויים לעזור לה לעמוד באתגרים בייחודיים שמציבה המגפה COVID-19

חברת סקייליין השקעות (ת"א: SKLN), המתמחה, בין היתר, בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה, פרסמה את תוצאותיה לשנת 2019.

בלייק לאיין, מנכ"ל סקייליין, מסר: "שנת 2019 הינה שנת שיא נוספת לסקייליין. במהלך השנה המשכנו לשפר את התוצאות התפעוליות והפיננסיות, שהן החזקות ביותר ב-20 שנות הפעילות של החברה. במקביל, ההכנסות וה-EBITDA חוו צמיחה חזקה שמשקפות את ההוצאה לפעול של יוזמות שונות במהלך השנתיים האחרונות שבאו לידי ביטוי בתוצאות של השנה. צמיחה זו הושגה למרות מכירות נכסים שטרם נרכשו כנגדם נכסים אחרים. מלונות ה-Courtyard תרמו משמעותית לתוצאות הפעילות שנתמכו גם בשיפוץ של מלון Courtyard Ft. Myers ובהשקעות נוספות במלונות ואתרי הנופש. בנוסף, השלמנו ומסרנו שני פרויקטים ייזום גדולים, Lakeside Lodge ו-Slopeside Lodge ועד כה הצטרפו לתכנית ההשכרות שלנו כ-126 יחידות בבעלות צד ג'

בפרויקטים אלה. במקביל לפעילות העסקית שלנו, במהלך שנת 2019 הורדנו את רמות החוב הכוללות בכ-64.5 מיליון דולר, או 18%. במבט קדימה לשנת 2020, אנו ממשיכים להתמקד בהוצאה לפעול של התוכנית האסטרטגית שלנו שכוללת המשך גיוון תיק הנכסים ושיפור ביעילות התפעולית בנכסים הקיימים של החברה.

למרבה הצער, התפשטות נגיף הקורונה משפיעה על התעשייה שלנו סביב הגלובוס. סקיליין נוקטת צעדים להפחתת משמעותית בעלויות ופועלת לחזק את הנזילות של החברה. נכון למועד הפרסום, לרשות החברה מזומנים פנויים בסך של כ-45 מיליון דולר כדי לעזור לנו להתמודד עם האתגר חסר התקדים הזה ואנחנו נמשיך לנהל את ההון שלנו בצורה זהירה.

סיכום תוצאות כספיות

2017	2018	2019	
במונחי דולר קנדי			
21,968	41,551	42,214	NOI
18.0%	22.4%	21.8%	שיעור ה-NOI
N/A	39,039	41,565	NOI מנכסים זהים
N/A	21.4%	21.6%	שיעור ה-NOI מנכסים זהים
20,207	36,983	40,849	EBITDA מתואם
13.2%	15.9%	17.4%	שיעור ה-EBITDA
13,931	20,330	18,331	*FFO

*נתוני 2018 ו-2017 הוצגו מחדש על מנת להפחית את זכויות המיעוט.

תוצאות הפעילות לשנת 2019

(כל הסכומים במיליוני דולר קנדי אלא אם צוין אחרת)

- סך הכנסות החברה** בשנת 2019 הסתכמו בכ-235.2 מיליון דולר קנדי לעומת סך של כ-232.2 מיליון דולר קנדי אשתקד. ההכנסות ממלונות ואתרי נופש עלו בכ-4.3% לכ-193.6 מיליון דולר קנדי הודות לצמיחה בכל מלונות החברה, עם צמיחה חזקה במיוחד במלונות Courtyard בשילוב עם עונת החורף שתמכה באתרי הסקי של החברה. ההכנסות ממכירת נדל"ן למגורים במהלך התקופה הסכמו בכ-41.7 מיליון דולר קנדי. במהלך התקופה החברה מסרה 147 יחידות ב-"Lakeside Lodge". בדצמבר 2019, כחלק מהסגירה הפיננסית, החברה קבלתה תזרים מזומנים של כ-37.7 מיליון דולר קנדי ומנגד פרעה הלוואת בנייה בסך של כ-31.2 מיליון דולר קנדי.

- **NOI מנכסים זהים** בשנת 2019 הסתכם בכ-41.6 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-6.5%, בהשוואה לכ-39 מיליון דולר קנדי בשנה שעברה. הגידול נבע בעיקר כתוצאה מעלייה בביצועים לאורך השנה במלונות Courtyard (של כ-4.6%) ותמיכה של עונת חורף חזקה באתרי הסקי של החברה. התקנת מעלית סקי חדשה בכל אחד מאתר אתרי הנופש "Horseshoe" ו-"Bear Valley" אפשרה את עליית מחירי הכרטיסים.
- **ה-EBITDA המתואם** בשנת 2019 הסתכם בכ-40.8 מיליון דולר קנדי, עלייה של כ-10.5%, לעומת כ-37.0 מיליון דולר קנדי אשתקד. העלייה נובעת בעיקר משיפור ב-NOI מנכסים זהים ומרווח גבוה יותר ממכירת הנדל"ן למגורים והוצאות הנהלה וכלליות נמוכות יותר, שקוזזו על ידי מכירת הנכס הקמעונאי ב-Blue Mountain ברבעון הראשון של 2019.
- **הפסד בגין ביטול השקעות מתוכננות והוצאות לא תפעוליות אחרות** בשנת 2019 הסתכמו בכ-1.9 מיליון דולר נבעו בעיקר מיישוב תביעות משפטיות ישנות וכן הוצאות בגין בדיקת נאותות להשקעה שהחברה לא השלימה. עלויות אלה היו חד פעמיות וקוזזו על ידי רווח ממכירת הקרקעות שאינן בליבת הפעילות של החברה.
- **הפסד מסילוק מוקדם של חוב** בשנת 2019 הסתכם בכ-2.7 מיליון דולר קנדי. עיקר הסכום מיוחס למכירת נכס מסחרי בכפר הנופש "Blue Mountain" אשר כנגדו הייתה הלוואה בריבית גבוהה (6.75%) שבגינה נדרשה החברה לשלם עמלת פירעון מוקדם.
- **הוצאות מימון, נטו** הסתכמו בשנת 2019 בכ-17.9 מיליון דולר קנדי לעומת כ-19 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע משינוי חיובי בשווי ההוגן של נגזרים פיננסיים אשר קוזזו מהוצאות ריבית גבוהה יותר, כתוצאה מגידול בסך החוב בריבית המשתנה ביחס לשנת 2018. בנוסף, תוצאות השנה כוללות ריבית בגין פרויקטי ייזום של יחידות דיור שנמסרו והחברה הפסיקה להוון אותה לעלות המכר של הפרויקטים. כמו כן, במהלך סוף הרבעון האחרון של שנת 2019 ותחילת שנת 2020 חלה ירידה בריביות.
- **ה-FFO** בשנת 2019 הסתכם בכ-18.3 דולר קנדי, לעומת כ-20.3 מיליון דולר קנדי אשתקד. הירידה נובעת כתוצאה ממכירות נכסים שטרם הוחלפו.
- **ההפסד הנקי** הסתכם בשנת 2019 בכ-1.4 מיליון דולר קנדי לעומת הפסד של כ-7.7 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד. **ההפסד הנקי המיוחס לבעלי המניות (בניכוי המיעוט)** הסתכם בשנת 2019 בכ-0.3 מיליון דולר קנדי לעומת הפסד של כ-6.9 מיליון דולר קנדי בתקופה המקבילה אשתקד.

מאזן החברה

- **סך המאזן** נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם ב-676 מיליון דולר קנדי לעומת כ-777 מיליון בסוף שנת 2018. השינוי נובע בעיקרו ממכירת שטחי מסחר בכפר הנופש "Blue Mountain" ברבעון הראשון של השנה, סגירה פיננסית של הפרויקט "Slopeside" ומסירת יחידות הדיור ב-"Lakeside".
- **יתרות המזומנים ושווי מזומנים** נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו בכ-26.9 מיליון דולר קנדי, בהשוואה לכ-28 מיליון דולר קנדי בהשוואה לסוף שנת 2018. עיקר הירידה נובעת כתוצאה מפירעון חוב והשקעה בנכסי החברה.
- **החוב הפיננסי נטו** של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ-275.9 מיליון דולר קנדי (המהווה כ-42.5% מסך הנכסים נטו), ירידה של כ-63.3 מיליון דולר קנדי בהשוואה לסוף שנת 2018 שהסתכם בכ-339.3 מיליון דולר קנדי (המהווה כ-45.3% מסך הנכסים נטו). נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כ-62% מהחוב של החברה הינו בריבית משתנה והחברה צפויה להנות מירידות האחרונות בריביות מסביב לעולם.

- באוקטובר 2019 אישרה מידרוג את דירוג ה-Baa1 הנוכחי עם תחזית יציבה והסירה את אגרות החוב של החברה מ-credit watch. הדבר איפשר לחברה לשקול שוב רכישות חדשות.
- **ההון העצמי של החברה** נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמד על כ-276.8 מיליון דולר קנדי (כ-252.4 מיליון דולר קנדי מיוחס לבעלי המניות) ומהווה כ-41% מסך המאזן. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות היה 40 ש"ח (15.07 דולר קנדי) ומחיר הסגירה של המניה בבורסה באותו יום עמד על 28.56 ש"ח (10.76 דולר קנדי), כ-29% מתחת להון העצמי.

אירועים נוספים לאחר תקופת המאזן

נגיף ה-COVID-19 ("נגיף הקורונה") ממשיך להתפשט ברחבי העולם ומשפיע על ענף המלונאות. המצב מתפתח מיום ליום והחברה מתחילה כעת לראות השפעה מהותית על נכסיה. מרבית נכסי החברה ממוקמים בשווקים משניים ומשמשים בעיקר לנסיעות עסקים מקומיות ומזדמנות, אשר אינן מושפעות ישירות ממגבלות על נסיעות בינלאומיות. עם זאת, היות שהממשל המקומי, המדינתי והפדרלי החל להטיל מגבלות על נסיעות מקומיות והגבלות אחרות, החברה מתחילה לראות האטה בעסקיה, שתשפיע באופן מהותי על הרווח הנקי של החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 בטווח של כ-2-1 מיליון דולר קנדי. בהתחשב בתכיפות השינויים, החברה אינה יכולה להעריך מה יהיו לוחות הזמנים למציאת פתרון להתפרצות נגיף הקורונה ומשכך אינה יכולה לצפות את היקף ההשפעה הכספית האפשרית על עסקיה מעבר לרבעון הראשון של שנת 2020, עם זאת, החברה בשלב זה מעריכה כי תחול ירידה מהותית גם ברווח הנקי במהלך הרבעון השני לשנת 2020.

בתגובה לנגיף הקורונה, החברה מיישמת אמצעי בקרת עלויות, לרבות צמצומים מיידיים בצוותי העובדים, מטמיעה יוזמות להתיעלות אנרגטית, צמצום הוצאות ניהול בלתי חיוניות והוצאות הוניות, והכל במטרה לשמור, במידת האפשר, על הרווח התפעולי נטו של החברה. בנוסף, בכוונת החברה להפסיק את פעילות הסקי באתר Bear Valley כחודש מוקדם מהרגיל לעונה, וייתכן שהאתר לא יפתח מחדש לעונת הקיץ השנה. באתר Horseshoe תיסגר פעילות הסקי שבוע מוקדם מהרגיל והאתר צפוי להישאר סגור באופן זמני עד סוף מאי 2020. סגירת האתרים האמורים לא צפויה להשפיע על רווחיות החברה באופן מהותי, שכן חודשי האביב והקיץ הינם בדרך כלל חלשים יחסית לעונות אחרות באתרי נופש אלה. שני אתרי הנופש הנ"ל השלימו זה עתה את עונות הסקי העמוסות בהיסטוריה שלהם. אתר Deerhurst ייסגר השבוע ויישאר סגור באופן זמני, אך צפוי להיות מוכן, ככל הנראה, לפתיחה מחדש בזמן לחודשי הקיץ העמוסים באופן מסורתי. שני המלונות של החברה הממוקמים בעיר קליבלנד וכן 13 מלונות Courtyard נותרים, נכון למועד דוח זה, פתוחים אך הם פועלים עם צוות עובדים ושירותים מצומצמים.

כמן כן, סקייליין נהנית מהפחתה משמעותית בשיעורי הריביות האחרונות מכיוון שכ-200 מיליון דולר קנדי מסך החוב הפיננסי הינו בריבית משתנה. סקייליין נצלה את מרבית קווי האשראי הזמינים וכעת בקופתה כ-45 מיליון דולר קנדי של מזומנים בלתי מוגבלים. שיעור המינוף של סקייליין נמוך, עם יחס חוב למאזן של 41% נכון לדצמבר 31, 2019, ולזכותה משאבים פיננסיים נזילים משמעותיים בכדי לעמוד באתגרים הייחודיים שמציבה מגפת הקורונה.

אודות סקייליין

סקייליין השקעות הינה חברה קנדית המתמחה בהשקעות בנדל"ן מלונאי מניב בארה"ב ובקנדה. החברה מחזיקה ב-18 נכסים מניבים הכוללים כ-3,301 חדרי מלון, כ-8350 מ"ר שטחים מסחריים שפרוסים ב-18 ערים בארה"ב וקנדה, ובנק קרקעות לכ-2,315 יחידות דיור בשלושה אזורים עיקריים במחוז אונטריו, קנדה.

החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (סימול: סקלן)

לפרטים נוספים:

בן נובו-שלם, סמנכ"ל, ניהול נכסים וקשרי משקיעים
benn@skylineinvestments.com | +1 416-368-2565/2222

טומי מלצר, קשרי משקיעים בע"מ
tomy@km-ir.co.il | 03-5167620

ההודעה למשקיעים כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות והנחות של הנהלת החברה. הערכות והנחות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: אי וודאות משמעותית ואירועים או תהליכים משמעותיים בקשר עם המצב הכלכלי, הענף בו פועלת החברה ומעמדה התחרותי של החברה, שינויים רגולטוריים משמעותיים, וכן עקב גורמי הסיכון של החברה הנובעים מפעילותה, כפי שפורסם בדוחותיה התקופתיים והמידיים של החברה. כל אחד מהגורמים האמורים, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע באופן מהותי בתוצאות פעילות החברה ולגרום לכך שהתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מהמידע צופה פני העתיד.